



# 1PACT IMMO

*Gestion*



# Sommaire

- |           |   |           |                                |
|-----------|---|-----------|--------------------------------|
| <b>01</b> | <i>Missions &amp; valeurs de l'agence</i> | <b>05</b> | <i>Diagnostic obligatoires</i> |
| <b>02</b> | <i>Nos offres de gestion</i>              | <b>06</b> | <i>Nous situer</i>             |
| <b>03</b> | <i>Prestations complémentaires</i>        | <b>07</b> | <i>Notre équipe</i>            |
| <b>04</b> | <i>Quel régime choisir ?</i>              |           |                                |



# 1- Nos missions & nos valeurs

*Notre agence vous accompagne dans toutes vos démarches. Agence indépendante à taille humaine, nous vous proposons un service sur-mesure selon vos besoins. Notre offre est personnalisée et s'adaptera à votre demande.*

Dans le cadre de la location et/ou gestion, 1PACT IMMO vous propose :

- Un interlocuteur unique
- Une estimation précise de la valeur locative de votre bien
- Une offre complète avec 3 solutions de gestion pour répondre à vos attentes :
  - Mandat de Gérance simple
  - Mandat Confort
  - Mandat Sécurité.
- Des revenus locatifs sécurisés : sélection rigoureuse des locataires et/ou proposition de garantie loyers impayés.
- Une assistance téléphonique du lundi au vendredi et par mail 7j/7
- Une aide à la déclaration fiscale



*Parce que chaque projet est unique, notre accompagnement est individuel et personnalisé*



1PACT IMMO est une agence indépendante qui met à votre disposition son expertise immobilière et vous offre un service sur-mesure, adapté à la situation du marché.

Nous vous garantissons un conseil et un suivi individualisés.

Nous vous accompagnons également dans toutes vos démarches de vente ou d'achat.

Notre secteur d'activité se situe sur Toulouse et ses alentours.

# 2 - Nos offres de gestion



Recouvrer les loyers



Quittancement



Gestion de la relation locataire

*Mandat de gérance Simple*



Compte rendu de gestion mensuel



Révision annuelle des loyers



Gestion de l'entretien et réparations du logement



Solde de tous comptes locataires



Gestion des documents obligatoires (assurance, entretien chaudière, ramonage...)



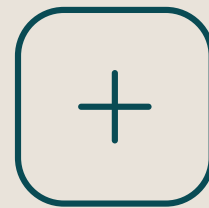
Régularisation des charges



# Mandat de gérance Confort



Les prestations du  
mandat simple



Mise en location  
du bien et visites



Etude de solvabilité  
du locataire



Rédaction du bail  
et de ses annexes



Etat des lieux  
entrée et sortie

Les prestations du mandat  
simple



Les prestations du mandat  
confort



Mandat de gérance  
Sécurité



Mise en place de la  
garantie  
des loyers impayés



Loyers  
impayés



Protection  
juridique



Détérioration  
immobilière



# Nos tarifs

Mandat de gérance  
simple

Mandat de gérance  
confort

Mandat de gérance  
sécurité

**6 % T.T.C\***

**6% T.T.C\***



Honoraires de location sur  
devis selon les caractéristiques  
du bien.



**9 % T.T.C\***



Honoraires de location sur devis  
selon les caractéristiques du  
bien.



\*de toutes sommes encaissées mensuellement

Représentation du bailleur  
aux assemblées générales

100 € TTC



Gestion recouvrement et  
suivi du précontentieux

75 € TTC / dossier



Gestion des sinistres

50 € TTC / sinistre



Gestion des indemnités

3 % TTC / dossier



Nos prestations sont  
**100%** déductibles des impôts



# 3 - Prestations complémentaires

---

## *L'assurance Propriétaire Non-Occupant ( PNO )*

Cette assurance est obligatoire dans le cadre de la location de votre bien. Nous avons des tarifs négociés avec plusieurs compagnies d'assurance, n'hésitez pas à nous solliciter pour obtenir un devis sur-mesure.

## *La Garantie des Loyers Impayés (GLI )*

Malgré le soin que nous apportons dans le choix des locataires, si vous le souhaitez, nous pouvons vous proposer la souscription d'une GLI pour sécuriser vos loyers.



---

## *Entretiens et réparations*

Nous travaillons avec un réseau de partenaires efficaces et de confiance pour toutes réparations et travaux dans votre logement.

## *L'ameublement du bien*

Nous travaillons en étroite collaboration avec plusieurs entreprises d'ameublement dans le cadre de la location meublée. N'hésitez pas à nous solliciter pour obtenir un devis sur-mesure.

---

## *Conseils juridiques*

Notre diplômée Notaire, forte de son expérience de 20 ans au sein d'études notariales, vous accompagne et met son expertise juridique à votre service. N'hésitez pas à nous consulter.



*Profitez de nos  
offres partenaires*



### *Les plans 3D*

Afin de vous aider à vous projeter, nous vous proposons ce service pour envisager ensemble l'aménagement de votre logement.

N'hésitez pas à nous solliciter pour la réalisation de ces plans 3D.



### *Le DPE : diagnostic de performance énergétique*

Votre bien est neuf, il n'est pas encore assujéti au DPE. En revanche, le DPE devra être réalisé au premier changement de locataire. Nous travaillons en collaboration avec plusieurs cabinets d'expertises.

N'hésitez pas à nous solliciter pour obtenir un devis sur-mesure.

### *L' ERP : état des risques et pollutions*

Le diagnostic ERP est obligatoire depuis le 1er janvier 2023, n'hésitez pas à nous solliciter pour obtenir un devis sur-mesure.



### *Financement & Déclarations fiscales*

Nous travaillons en étroite collaboration avec plusieurs établissements bancaires, entreprises de courtage et cabinets comptables. N'hésitez pas à nous solliciter afin de vous mettre en relation avec nos partenaires.

# 4 - Quel régime de location choisir ?

Au moment d'investir dans l'immobilier locatif, il est important de bien cerner son projet.

## ***Vous souhaitez louer votre bien meublé ou nu ?***

Comment choisir ? Ce tableau vous aidera dans votre choix.

### *Location Vide*

### *Location meublée*

#### *Avantages*

Recherche de locataires moins fréquente que pour les meublés.

Un bail court, un loyer à fixer librement, un contrat de location plus simple.

Si vous optez pour une location meublée dans une résidence de services, vos loyers sont garantis tous les mois.

#### *Inconvénients*

Des contraintes juridiques importantes telles la durée du bail minimum, réglementation du loyer.

Loyers moins élevés que pour une location meublée.

Risques possibles d'impayés.

Acheter des meubles pour aménager le logement (coût déductible) liste réglementaire fournie par l'agence.

Si vous ne mettez pas en gestion votre bien, vous risquez d'être régulièrement sollicité par votre locataire pour l'entretien ou le remplacement des meubles et équipements en cas de problème.

#### *Durée initiale du bail*

3 ans

1 an

#### *Préavis donné par le bailleur*

6 mois avant l'échéance du bail

3 mois

#### *Préavis donné par le locataire*

3 mois (1 mois dans certains cas)

1 mois

## Location Vide

## Location meublée

### Loyers

Le loyer peut être plafonné dans certaines zones du territoire. Si un indice de révision du loyer est inscrit dans le bail, l'augmentation intervient alors une fois par an, sinon le loyer est identique toute la durée du bail.

Loyer fixé librement

### Régime fiscal

Les loyers sont considérés comme des revenus fonciers

Les loyers sont considérés comme des revenus industriels et commerciaux à déclarer : choix du régime entre micro-bic, régime réel.

### Quelle cible de locataire ?

Tous types de profil et de superficie (9m2 minimum)

Des étudiants, des personnes en mutation professionnelle, des jeunes salariés, des retraités en résidence secondaire

### A noter

À la fin du bail vous ne pouvez donner congé au locataire que pour certaines raisons : habiter vous-même le logement, le louer à un proche ou vendre le logement.

Si le bailleur vend le logement, le locataire est prioritaire et dispose de 4 mois pour accepter l'offre du bailleur à compter de sa réception dans le cadre du droit de préemption du locataire en cas de vente. S'il accepte, il aura alors un délai de 2 mois pour acheter le logement.

Vous devez meubler et équiper votre logement afin que le locataire puisse y vivre décemment en apportant uniquement ses effets personnels (décret en vigueur)

# 5 - Diagnostic de performance énergétique

Selon la loi climat



Interdiction de la hausse des loyers des biens classés **F** et **G**



Interdiction de la mise en location des logements situés au dessus du seuil d'incidence énergétique (consommant  $+450\text{kWh/m}^2/\text{an}$ )



Interdiction de la mise en location des biens de classe **G** (environ 600 000 logements)

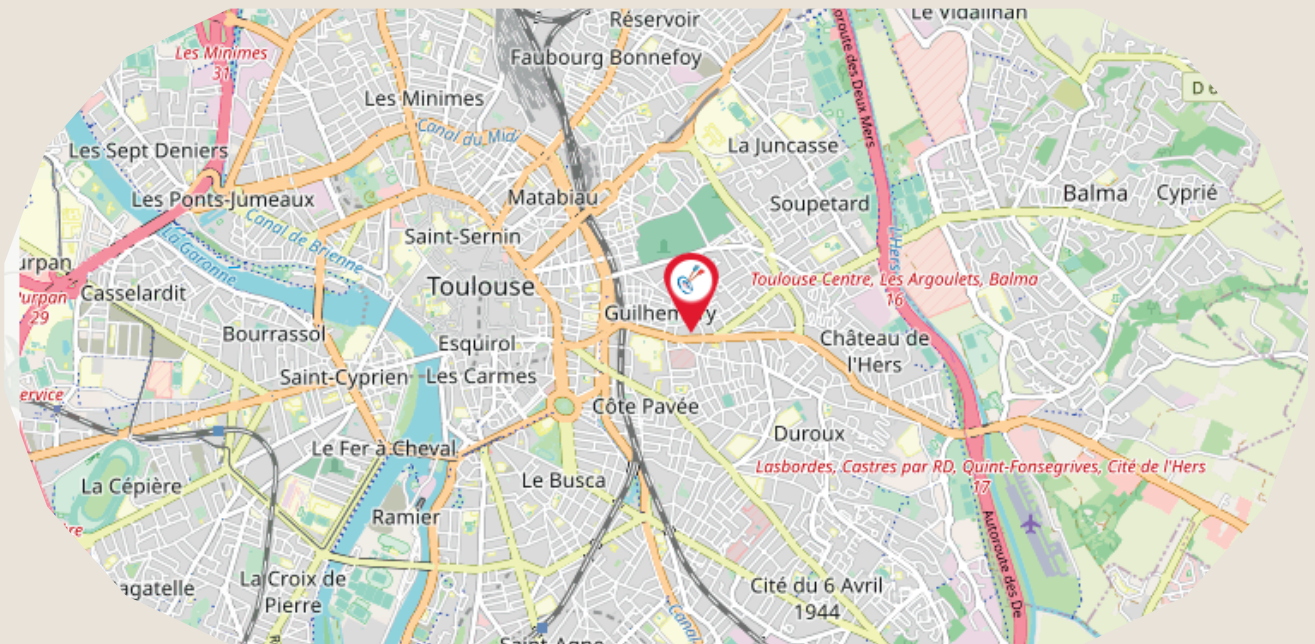


Interdiction de mise en location des biens de classe **F** et des biens classe **G** en Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte

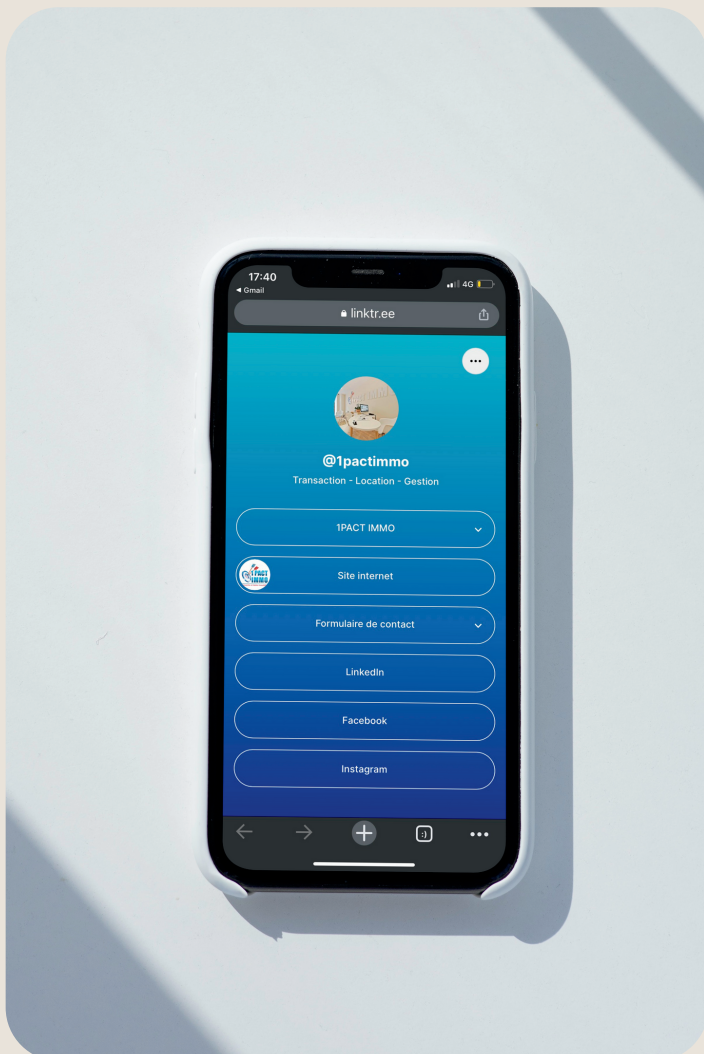


Les biens classés **E** (environ 2,6 millions de logements) entrent à leur tour dans la catégorie des logements indécents.

# 6 - Nous situer



*Retrouver-nous sur les réseaux sociaux*



*Scanner ici*



[linktr.ee/1pactimmo](https://linktr.ee/1pactimmo)

# 7 - Notre équipe



*Virginie Eudelin*

v.eudelin@1pactimmo.fr  
07.86.99.32.50



*Estelle Crowzil*

e.crouzli@1pactimmo.fr  
06.13.57.87.83

# FORMULAIRE

*de contact*



[ipactimmo.fr](http://ipactimmo.fr)

**IPACT IMMO**

*84 Avenue Camille Pujol 31500 Toulouse*

*09.53.50.10.00*

*contact@1pactimmo.fr*